

TI_GERICHTE 12.2014.158 vom 26. Mai 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-05-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.158

FR: TI_GERICHTE 12.2014.158 du 26 mai 2015

IT: TI_GERICHTE 12.2014.158 del 26 maggio 2015

Regeste

Mediazione immobiliare, cessione di credito, provvigione del mediatore

Erwägungen

E. 1

Il 20 ottobre 2011 AP 1 ha conferito mandato di mediazione alla società C_____ per la vendita, in particolare, di unità abitative presso la “Residenza R_____” a _____ (doc. A), fra cui la PPP _____ sita sul fondo base n. _____ di _____ (appartamento n. 13), di proprietà di D_____. Il contratto prevedeva che C_____ avrebbe ricevuto a titolo di provvigione il 3% del prezzo di compravendita dei singoli fondi venduti, dopo l'avvenuto perfezionamento del relativo atto notarile con contestuale liberazione dei soldi da parte del notaio. C_____ doveva annunciare per iscritto il nome del cliente interessato a AP 1 dopo aver visitato l'appartamento, al fine di evitare l'accavallarsi con trattative di quest'ultima o di terzi. Il 28 novembre 2010 M_____, rispondendo ad un annuncio pubblicato da AP 1 – che agiva in rappresentanza del proprietario D_____ – sulla piattaforma internet “Immoscout 24”, si diceva interessata ad un appartamento di 3 ½ locali presso la Residenza R_____, offerto a un prezzo di fr. 419'950.-, chiedendone la relativa documentazione (doc. 1 e 2.1.). Il medesimo giorno AP 1 ha scritto al proprietario D_____ chiedendogli la protezione clienti per M_____ (doc. G). Fra quest'ultima e AP 1 è intervenuto uno scambio di e-mail aventi in oggetto informazioni generiche sulla situazione e la disponibilità degli appartamenti, terminato con la comunicazione 19 dicembre 2010 di AP 1 (doc. 2.1-4), la quale sosteneva di non poter evadere tutte le richieste della potenziale acquirente. Nell'ambito della corrispondenza intervenuta non è stato fatto alcun riferimento all'appartamento attico, né è stato fissato un appuntamento per la visita degli immobili denominati Residenza R_____.

E. 2

. In seguito M_____ si è rivolta alla società AO 1, che aveva accesso ai dati di C_____, dimostrando nuovamente interesse per la Residenza R_____ in _____ e chiedendo informazioni e documentazione, trasmessi con la comunicazione del 22 febbraio 2011 (doc. B6). Due giorni dopo C_____ ha fissato un appuntamento per la visita degli appartamenti presso la Residenza R_____, avvenuta il 2 marzo 2011 alla presenza di M_____ e di P_____, dipendente di AO 1 e Mi_____, dipendente di C_____ (cfr. doc. B2; verbale audizioni testimoniali 13 marzo 2013, teste _____, pag. 5). Con scritto e-mail 3 marzo 2011 a AP 1, C_____ ha chiesto la protezione clienti per i coniugi _____, che erano intenzionati ad acquistare l'appartamento attico sito nell'immobile denominato R_____ 2 tramite la loro ditta _____ (doc. 3). AP 1 ha risposto che aveva già

avuto contatti in dicembre con la stessa cliente (doc. C) e ha quindi comunicato a quest'ultima che si sarebbe occupata personalmente del proseguimento delle trattative (doc. B2). Ciò che è effettivamente avvenuto (doc. 4.1-2 e 5). Con contratto notarile del 31 marzo 2011, M _____ e D _____ hanno concluso la compravendita immobiliare avente in oggetto l'acquisto del foglio di PPP _____ del fondo base part. n. _____ RFD di _____ con diritto esclusivo sull'appartamento n. 13 al piano attico, nonché la quota di comproprietà di 1/49 della part. n. _____ RFD di _____, adibita a posteggio, a un prezzo complessivo di fr. 629'000.- (cfr. doc. 5). Il 29 aprile 2011 AP 1 ha sottoscritto una dichiarazione, nell'ambito della quale ella attesta di aver ricevuto la somma di fr. 18'870.- per la vendita dell'appartamento n. 13 della Residenza _____, PPP n. _____ del fondo base n. _____ RFD di _____ a M _____ al prezzo complessivo di fr. 629'000.- (3% fr. 18'870.-), e meglio come risulta dal doc. 7. Sempre durante il mese di aprile 2011, C _____ e AP 1 sottoscrivevano un nuovo accordo, dello stesso tenore del precedente, avente in oggetto la vendita degli appartamenti siti alla Residenza R _____ (doc. 6.1). Dall'annessa lista degli appartamenti in vendita si evince come l'attico n. 13 di 4 ½ locali risultava a quel momento già venduto (cfr. doc. 6.2).

E. 3

Con convenzione scritta del

E. 6

Nella fattispecie si tratta di determinare dapprima se l'accordo di cessione di credito tra C _____ e AO 1, di cui al doc. D, costituisce valida cessione di credito. Se ciò non fosse, infatti, verrebbe meno la legittimazione attiva dell'attrice. Nell'ambito delle proprie censure l'appellante sostiene che la cedente non aveva maturato alcun diritto a una mercede e che pertanto il contratto di cessione sarebbe nullo, giacché fondato su una pretesa inesistente.

E. 6.1

Giusta l'art. 164 CO il creditore può cedere ad altri il suo credito se non vi osta la legge, la convenzione o la natura del rapporto giuridico. Secondo consolidata giurisprudenza il credito deve essere sufficientemente determinato o perlomeno determinabile (DTF 84 III 355; D. Girsberger, Basler Kommentar, 4 a ed. N. 36 ad Art. 164 OR). Secondo l'art. 165 cpv. 1 CO per la validità della cessione, si richiede la forma scritta, laddove è sufficiente che l'atto sia sottoscritto dal solo cedente.

E. 6.2

Nel caso in esame l'accordo di cessione di credito doc. D è formalmente valido. Come correttamente rilevato dal Pretore nell'ambito della sentenza qui posta in esame "pur non contenendo tale accordo indicazioni precise in merito all'ammontare delle pretese, è pacifico che lo stesso fosse già allora determinabile (3% del prezzo d'acquisto)" (cfr. sentenza 12 agosto 2014, pag. 7).

E. 7

Resta da esaminare la questione a sapere se il credito oggetto dell'accordo di cessione esistesse realmente, ossia se la cedente poteva vantare una pretesa nei confronti della convenuta, derivante dal contratto di mediazione doc. A. Secondo l'appellante l'attività di mediazione ai sensi dell'art. 413 cpv. 1 CO sarebbe stata svolta da lei personalmente ed esclusivamente. Ella medesima avrebbe quindi diritto alla totalità della mercede, ritenendo

altresì sufficientemente comprovato il nesso causale psicologico tra la sua attività e l'acquisto dell'appartamento da parte di M_____. La deposizione testimoniale di quest'ultima, così come quella del teste P_____, a suo dire interessato alla lite, non avrebbero alcun valore probatorio e il Pretore sarebbe incorso in un errore di accertamento dei fatti, fondandosi sulle rispettive dichiarazioni.

E. 7.1

Come rilevato dal Pretore nella sentenza qui impugnata, è innegabile che l'accordo stipulato dalla convenuta con C_____ in data 20 ottobre 2010 (doc. A), costituisce un contratto di mediazione ai sensi degli art. 412 e segg. CO. Per mezzo di tale accordo la convenuta ha conferito mandato a C_____ per la vendita delle unità abitative presso la "residenza R_____" a _____, fra cui anche l'appartamento n. 13 effettivamente venduto a M_____ e oggetto delle pretese fatte valere dall'attrice con la petizione, dietro versamento di una provvigione corrispondente al 3% del prezzo di compravendita dei singoli fondi venduti. L'unica condizione posta era che la mandataria C_____ annunciasse per iscritto il nome del cliente interessato all'acquisto alla convenuta dopo aver visitato il fondo.

E. 7.2

Giusta l'art. 413 CO la provvigione è dovuta unicamente in presenza di due condizioni: la conclusione del negozio principale tra il mandante e un terzo, e il nesso causale tra detta conclusione e l'attività del mediatore. Quanto al secondo requisito la dottrina parla di "psychologischer Kausalzusammenhang", per distinguerlo dal concetto comunemente utilizzato nell'ambito della responsabilità da atto illecito. Il procedimento attraverso il quale il singolo viene determinato a compiere un'azione è un fatto puramente soggettivo. Esso non può pertanto essere appurato attraverso "il corso naturale delle cose" e le "esperienze di vita" (Schweiger, *Der Mäklerlohn*, Zurigo 1986, p. 85; Amman, *Basler Kommentar OR I*, art. 413 nn. 4 ss). Affinché ci sia nesso causale non è necessario che l'attività del mediatore sia stata l'unico motivo che ha indotto il terzo a contrarre. È sufficiente che l'opera del mandatario sia stata perlomeno una concausa di natura psicologica (DTF 114 II 359; 76 II 378). Ciò può verificarsi in particolare nel caso in cui vengano incaricati più mediatori che agiscono indipendentemente l'uno dall'altro. In tal caso, tuttavia, a ogni mediatore spetterà solo una parte della provvigione concordata, a seconda dell'intensità del nesso causale che lo riguarda (DTF 100 II 367; 72 II 421). Rimane invece fermo il diritto delle trattative in modo autonomo, ma sulla base dei contatti precedentemente instaurati dal mediatore (DTF 72 II 422; Ammann op. cit., art. 412 n. 8). La prova del nesso causale spetta al mediatore. Per evitare il rischio della mancata prova, le parti possono inserire nei propri contratti una clausola in base alla quale la provvigione è dovuta indipendentemente dal nesso causale. In tale ipotesi il mediatore deve solo dimostrare di essersi attivato (DTF 100 II 361). A ogni modo, la giurisprudenza del Tribunale Federale riconosce una presunzione in relazione al nesso di causalità non appena il mandatario abbia posto in essere delle attività idonee ad influenzare in modo determinante il terzo, e a queste sia effettivamente seguita la conclusione del negozio finale (DTF 57 II 193 c. 3; Gautschi, *Berner Kommentar*, *Vorbemerkungen artt. 412-418*, d). A fronte di una simile condotta del mediatore, sarà dunque il mandante a dover dimostrare che tali attività non sono state una causa ai sensi dell'art. 413 CO. (II CCA sentenza inc. 12.2010.24 del 3 dicembre 2010).

E. 8

. La questione fondamentale nella presente fattispecie è pertanto esaminare se la cedente abbia adempiuto ai propri obblighi con il conseguente diritto a percepire la provvigione; in altre parole va accertato se tra la conclusione della compravendita immobiliare e l'attività della cedente vi sia stato un rapporto di causalità nel senso precisato precedentemente.

E. 8.1

Dall'istruttoria è emerso come lo scambio di informazioni avvenute tra l'appellante e M_____, terminato con la comunicazione 19 dicembre 2010, non potesse essere ritenuto tale da indurre quest'ultima a concludere l'affare. Come rettamente considerato dal Pretore, la convenuta aveva fornito alla potenziale acquirente informazioni piuttosto generiche relative alla Residenza, la posizione e la disponibilità degli appartamenti. In tale scambio di corrispondenza non è mai stato fatto riferimento alcuno all'appartamento n. 13 (attico) poi effettivamente acquistato, bensì ad altri appartamenti. La deposizione testimoniale dell'acquirente è senz'altro attendibile ed è assai chiara al riguardo. La censura sollevata dall'appellante riguardo una presunta antipatia della medesima nei suoi confronti è sprovvista di rilievo. La circostanza che la testimone abbia trovato "unsympatisch" (risposta 4 pag. 5) la convenuta e ne abbia menzionato le risposte arroganti e "wischi-waschi" (risposta 2 pag. 3), non può essere considerata una dimostrazione di inimicizia e ostilità, come pretende l'appellante in questa sede. Come già rilevato dal Pretore, la testimone è da ritenere credibile, in quanto essa ha solo espresso la sua insoddisfazione per le carenti informazioni ricevute dall'appellante, oggettivamente rilevabili dalla comunicazione 19 dicembre 2010 (doc. 2.4). Alle precise e circostanziate domande della potenziale acquirente, infatti, la convenuta ha dato una risposta del tutto generica. Dall'istruttoria è poi emerso chiaramente che la potenziale acquirente si era successivamente messa in contatto con la ditta attrice, e più precisamente con P_____, il quale, potendo contare su un rapporto di collaborazione con la mandataria, aveva avuto accesso ai dati relativi agli appartamenti siti nella Residenza R_____. Le dichiarazioni concordanti dei testi P_____, B_____ e M_____ permettono di affermare con certezza che la proposta di visitare l'appartamento n. 13 (attico), poi effettivamente acquistato, è avvenuta ad opera di P_____ coadiuvato da Mi_____, dipendente della mandataria. L'acquirente ha spiegato di essere stata motivata all'acquisto esclusivamente da P_____ "Ohne Herr_____ hätte ich nie eine Wohnung darauf gekauft. Hätte er mir nicht die Attikawohnung angeboten, hätte ich niemals dort eine Wohnung gekauft" (cfr. verbale rogatoria teste M_____, 5 settembre 2013, pag. 3, risposta al quesito N. 5). La stessa ha pure ulteriormente dichiarato: „über die Wohnung, welche ich ausschliesslich gekauft habe, habe ich mit Frau AP 1 nie geredet. Das stand nie zur Diskussion“ (cfr. verbale rogatoria teste M_____, 5.9.2013, pag. 3, risposta al quesito N. 4). Il nesso causale tra l'attività dell'appellante e la compravendita avvenuta non è pertanto dato. Anzi, dall'istruttoria è emerso che quest'ultima, confrontata con domande precise della potenziale acquirente, le aveva dato risposte poco professionali e del tutto generiche, tali da non invogliarla a visitare la Residenza. A titolo di esempio, la potenziale acquirente non ha nemmeno potuto sapere dalla convenuta se era disponibile un appartamento con vista sul lago (doc. 2.4).

E. 8.2

Alla luce della suesposta giurisprudenza appare per contro evidente che le considerazioni del Pretore, il quale ha ritenuto accertato il nesso causale tra l'attività della cedente e per essa di P_____, con il quale collaborava, e la conclusione del contratto di

compravendita, siano da ritenere corrette. La cedente, quale unica controparte contrattuale dell'appellante ha poi provveduto a notificare per iscritto alla medesima il nominativo della potenziale acquirente, unitamente a quello della sua società, subito dopo la visita all'appartamento (doc. 3), ossequiando così pienamente ai propri obblighi contrattuali. Ne discende che il credito della mandataria cedente nei confronti della mandante per la provvigione derivante dalla vendita dell'appartamento n. 13 sito alla Residenza R_____, e corrispondente al 3% del prezzo di vendita, ossia fr. 18'900.- risulta comprovato. Lo stesso poteva dunque essere validamente ceduto, come in effetti è avvenuto con l'accordo 6 settembre 2011. Di conseguenza la pretesa vantata dalla cessionaria nei confronti dell'appellante, in base al contratto di cessione di credito doc. D, trova conferma negli atti. La sentenza pretorile resiste dunque alle censure sollevate e l'appello 17 settembre 2014 deve di conseguenza essere respinto.

E. 9

Le spese processuali seguono la soccombenza dell'appellante, che rifonderà alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Nella commisurazione delle spese giudiziarie si tiene conto di un valore di fr. 18'900.--. Le spese processuali sono calcolate in base ai parametri previsti dalla Legge sulla tariffa giudiziaria per una procedura semplificata di tale valore (art. 7, 9, 13 LTG, versione in vigore dal 10 febbraio 2015). L'indennità ripetibile in favore dell'appellata è stata calcolata seguendo i criteri indicati all'art. 11 del Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (Rtar). Per i quali motivi, richiamati la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 17 settembre 2014 di AP 1 è respinto . 2. Le spese della procedura d'appello di complessivi fr. 1'800.- sono poste a carico dell'appellante, la quale rifonderà alla controparte un importo di fr. 2'000.- a titolo di ripetibili. 3. Notificazione: - -
Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici
Contro la presente sentenza è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.-- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.-- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.